

15.01.2026

SAYI : BÖKB.YZM.02.34/228

KONU : Bilgilendirme

Kıymetli Ortaklarımız,

Birlik faaliyetleri ve gelişmeler hakkında kooperatifler nezdinde yapmış olduğumuz yazılı bilgilendirme ve duyurulardan yeterince haberdar edilmediğiniz, Birliğimize intikal eden münferit şikayetlerden anlaşılmıştır. Sizleri bilgilendirmek ve tüm detaylarıyla yapılan çalışmaları ve gelişmeleri sizlerle paylaşmak, birinci elden bilgi sahibi olmanızı temin amacıyla bu yazı kaleme alınmıştır. Yazımızda; 2024 ve 2025 yılı faaliyetlerimizi ve geleceğe yönelik çalışma ve öngörülerimizi özetleyerek tüm Birlik faaliyetlerini ve gelişmelerini sizlerle birinci elden paylaşılmaya çalışılacaktır.

Birlik Yönetim Kurulumuz, 20.10.2024 tarihinde gerçekleştirilen seçimli olağanüstü Genel Kurulunda, 2 (iki) yıllığına seçilmiştir. Yönetimimiz göreve geldiği günden itibaren öncelikli olarak; yıllardır sürüncemede kalan ve çözüm bekleyen plan davalarımızın kazanılması hedefine odaklanmıştır.

Birlik, 2024 yılında iki seçimli kongre yapmış, 2024 yılında üç farklı yönetim kurulu ile faaliyetlerini yürütmüştür. Buna rağmen, kurumsal süreklilik yaklaşımıyla, tüm Birlik faaliyetleri aksatılmadan yeni yönetimlerce devralınarak, kaldığı yerden ivme kazandırılarak devam ettirilmiştir.

20.10.2024 den bugüne kadar Birlik faaliyeti olarak sizlerle paylaşılacak eylemleri şöyle sıralayabiliriz:

1- 11.06.2023 tarihli Birlik olağan kongresinde Birlik yönetimine verilen yetki dahilinde 19 km uzunluğunda, 25 metre ve üzeri genişlikteki Ana arter yolların projelerinde öngörülen genişliklerine ve tesviye kotlarına göre açılmasına başlanmıştır.

24 Ekim 2024 tarihli Birlik olağan üstü genel kurulunda ise; Ana arter yol açma faaliyetlerinin 31.12.2024 tarihine kadar devam edilmesi ve bu tarihten sonra durdurulması kararı alınmış ve 31 Aralık 2024 tarihinde yol açma çalışmaları durdurulmuştur. 31 Aralık 2024 tarihine kadar 8380 mt yol açılmıştır. 25 metre ve üzeri genişlikte Ana arter 6250 mt. daha yolun açılması gerekmektedir. (Özel Harekat tarafından açtırılan yol hariç.)

2- Proje alanımızın ÖÇK bölgesinde plansız kalan alanın uygulama imar planları hazırlanmasında kullanılmak üzere jeolojik etüt çalışmaları yaptırılmış ve gerekli Bakanlık onayları alınarak uygulama imar planlarının yapımına başlanmıştır.

ÖÇK bölgesi uygulama imar planları hazırlanarak ilgili kamu kurumuna (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) teslim edilmiş, inceleme ve onaylanma süreçleri devam etmektedir.

3- Birlik yönetimimizin önündeki en önemli problem, proje alanımıza ait Belediyce onaylı imar planlarımız hakkında Şehir Plancıları ve Mimarlar odalarınca daha önce açılmış olan ve hala sonuçlanmayan davalar olmuştur. Yönetimimiz, öncelikle bu davaların takip edilmesine ve savunulmasına odaklanmıştır.

Bu amaçla, ilk iş olarak, konusunda birikimli ve tecrübeli bir hukuk bürosu ile bu plan davalarının takibi ve savunulmasıyla ilgili sözleşme yapılmıştır.

Hukuk Bürosu ile yapılan sözleşme, davaları kazanma şartına dayalı ödeme yapılması prensipleri esas alınarak hazırlanmıştır.

İmar Planlarımız ile ilgili olarak devam etmekte olan davalarımızın seyrini özetleyecek olur isek;

2010 yılında, zamanın Birlik Yönetimince yaptırılan imar planlarımız, Şehir Plancıları Odası tarafından dava konusu yapılmıştır. Bunun sonucu; Ankara 16. İdare Mahkemesi, 2022 yılında proje alanımızla ilgili Toplu Konut kararını, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/5000 nazım imar planımız ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarımızı iptal etmiştir. 15 yıla yakın süredir devam etmekte olan davamız Danıştay 6. Daire Başkanlığında "Karar Düzeltme" aşamasındaydı.

Yönetimlerimiz, İdari mahkemeler ve Danıştay nezdinde gerekli çabaları göstermelerine rağmen, davalar yaklaşık 15 yıldır sonuçlanamamıştı.



Önceki dönem Birlik yönetimi, ilk planlarımızla ilgili 16. İdare Mahkemesinin iptal gerekçelerini de dikkate alarak, davanın kayıp edilmesi halinde proje alanımızın plansız kalmaması için yeni ikinci imar planları hazırlatmış ve yeni imar planımız Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı Meclisi tarafından 10.10.2023 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak bu defa Şehir Plancıları Odasının yanında Ankara Mimarlar Odası da 2. imar planlarımızı da yargıya taşımış, dava etmiştir.

Danıştay'da devam eden ilk planlarımızın davasına bağlı olarak, **16. İdare Mahkemesi, görülmesi devam eden ikinci planlarımızla ilgili davayı Danıştay 6. Dairenin vereceği karar doğrultusunda görüşülmek üzere beklemeye almış, Danıştayda görülen davayı "bekletici sebep" sayarak "Yürütmeyi Durdurma" kararı almıştır.**Bu durum Danıştaydaki ilk planlarımızla ilgili davanın sonucunu daha önemli hale getirmiştir.

20 Ekim 2024 tarihinde göreve geldiğimizde, ilk planlarımızla ilgili Davamız Danıştay 6. Daire Başkanlığında "Karar Düzeltme" aşamasındaydı. Hukukçu arkadaşlarımız dahil, kooperatif yöneticilerimizin de "Karar düzeltmeyi lehimize çeviremeyiz. Biz bu davayı kayıp ederiz." dediği bir dönemde Yönetim olarak; "Biz bu davayı kazanacağız." diyerek yola çıktık. Yönetim Kurulumuz, hukuk çevreleriyle yoğun temas içerisine girdi. Haklı olduğumuz bir konuda Danıştay 6. Dairesi nezdinde kendimizi nasıl daha iyi anlatırız istişare ettik.

Bu doğrultuda 2025 yılında;

Sadece bu davaya münhasır olmak üzere, konusunda uzman, kapsamlı bir çalışma sürdürecektir yeni bir hukuk bürosu ile anlaşma yapılmıştır. Yönetimimizce, Uzmanlıkları ve yeterlilikleri mahkemelerce değerli bulunan ve bu hususta otorite olan Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi ile Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı hocalarına Teknik, Hukuki ve Bilimsel Raporlar hazırlattırılmıştır.

Yeni Hukuk Büromuz bünyesinde oluşturulan rapor hazırlama heyeti tarafından teknik ve hukuki incelemeler ile beraber Gazi ve Ankara Üniversitelerine hazırlattığımız uzman görüşlerini ihtiva eden raporlar ve diğer tüm çalışmalar birleştirilerek, Danıştay 6. Dairesine sunulmuştur.

Yapılan çalışmalar sonucunda; Danıştay 6. Dairesinde görülen "karar düzeltme" talebi davamız; 20 Mayıs 2025 tarihinde Birliğimiz lehine sonuçlanmıştır.

Şehir Plancıları Odasının, lehimize sonuçlanan "Karar Düzeltme Davası" kararına yaptığı itiraz da, Danıştay 6. Dairesi tarafından 17 Kasım 2025 tarihinde reddedilmiş ve karar Birliğimiz lehine, Danıştay nezdinde kesinleşmiştir.

Karara ilişkin tüm belgeler ve raporlar **10 Aralık 2025 tarihinde UYAP** sisteminde yayımlanmıştır.

Birlik lehine sonuçlanan ilk planlarımızla ilgili plan davası Dosyası üst derece mahkeme olan Danıştay 6. Daire tarafından Ankara 16. İdare Mahkemesine gönderilmiş, 16.İdare Mahkemesi de Dosyamızı görüşerek Danıştay kararına uymuştur.Böylece dava nihai hale gelmiştir. Şu an 16.idare mahkemesinin gerekçeli kararını beklemekteyiz.

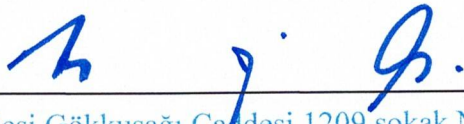
Danıştay 6. Daire ve 16. Daire kararının lehimize neticelenmiş olması önemli bir gelişmedir. Böylece yıllardan beri projemizin önündeki hukuki engel büyük ölçüde ortadan kalkmıştır.

4- Diğer Hukuki Davalar;

-Birliğimizin 10.03.2024 tarihinde yapılan 2023 Yılı Olağan Genel Kurulunun iptaline ilişkin S.S. Kentsel Doku, S.S. Elit Gölpark, S.S. Kafkasör Yayla ve S.S. Özçelebi Konut Yapı Kooperatiflerinin ayrı ayrı açmış oldukları davalar Ankara 4. Asliye Mahkemesinde görülmüş olup anılan mahkemenin 19.11.2025 tarihli ve 2024/242 Esas, 2025/799 Karar numaralı kararı sonucunda;

Yönetim Kurulu, Denetim organı,Bilanço Gelir-Gider vetvelleri ve Yönetim ve Denetim kurulu ibraları, ortak başına kararlaştırılan aylık 2.000.-TL aidat toplanması ve diğer gündem maddelerinin iptali için açılan dava reddedilmiş, mahkemece Birlik lehine karar verilmiştir.

-2024 yılı mali genel kurulumuzu yapmak üzere 22.06.2025 tarihinde İller Bankası Sosyal Tesislerinde gündem maddelerini görüşmek üzere toplanmış, gündeminin 1-4. Maddeleri görüşülüp 5. Maddeye gelindiğinde;



bir grup delege kongremizi yöneten Divanı ablukaya alarak, Divan heyetini çalıştırmayıp Yönetim Kurulunun ibra olmasını evet, hayır ve çekimser oylarının ayrı,ayrı oylanması gerekirken,yaptırılmamış ve oylama tamamlanmamış, bunun üzerine Bakanlık Temsilcisi salona kolluk kuvveti çağırılmış ancak buna rağmen bahis konusu delegelerin taşkınlığı devam ettiğinden, Divan Başkanı ve Hükümet temsilcisinin mutabakatı ile toplantı sonlandırılmıştır.

Yönetimimiz, tamamlanamayan Birlik Olağan Genel Kurulunun hemen akabinde, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına yazılı müracaatta bulunarak, durumu izah etmiş ve kendilerinden görüş talep edilmiştir.

Bakanlık 08.07.2025 tarihli ve 12975743 sayılı görüş yazılarında cevaben özetle;

a) 1163 Sayılı Kanun ve mevzuat gereğince, Yönetim Kurulunun olağan mali kongre hususunda ortakları toplama davet etmek, toplantı mahallini temin etmek, toplantıya davet etmek, ilişkin bilgi ve belgeleri toplantı mahallinde bulundurmamak görevini yerine getirdiğinden, cezai sorumluluğunun bulunmadığı,

b) 2024 yılı Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerinin seçiminin yapılacak ilk genel kurul toplantısında gündeme alınması gerektiği,

c) 20.06.2025 yılı Olağan Genel Kurulu gündemine eklenen seçim maddesinin ilgili gündem maddesine geçilmeden toplantının sonlanması, bir önceki genel kurul tarihi olan 20.10.2024 tarihli Olağan Genel Kurulda, Yönetim ve denetim kurulunun 2 (iki) yıllığına seçilmiş olmasından dolayı yetkilerin devam ettiği, yönünde görüş belirtmiştir.

Bunun akabinde Birliğimize bağlı S.S. Kentsel Doku Konut Yapı Kooperatifi Vekili 11.07.2025 tarihinde Asliye Ticaret Mahkemesi Başkanlığına müracaatta bulunarak 22.06.2025 tarihinde Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulunun ibra edilmediğinin tespit edilmesini ve Genel Kurulun yarıda kalmış olması nedeniyle, kaldığı yerden devamının gerektiğinin tespiti yönünde dava açmıştır. Bu davaya S.S. Selen Göltepe Konut Yapı Kooperatifi de feri müdahil olarak katılmıştır. Ankara 10. Asliye Ticaret Mahkemesi 08.10.2025 tarih ve 2025/513 sayılı kararı ile müştekinin davasını reddetmiştir. Bir başka deyişle S.S. Kentsel Doku ve S.S. Selen Göltepe Konut Yapı Kooperatifi davayı kaybetmiş, Mahkeme Birlik lehine karar vermiştir.

Söz konusu davayı açan kooperatif başkanlarının, bir taraftan genel kurulun yapılmaması için divanı ablukaya alarak genel kurulun yapılmasına engel olmaları, diğer taraftan da aynı kişilerin mahkemeye dava açması üzerine; Yönetimimiz video kayıtlarını inceleyerek, Divanı çalıştırmayan delegelerin tespitini yapmış, video kayıtlarını da dilekçe ekine koyarak, Ankara Cumhuriyet Başsavcılığına şikâyetle bulunmuştur.

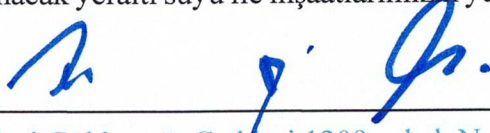
5- Danıştayda görülen 1. Planlarımızla ilgili davanın savunma dosyasının hazırlanması aşamasında Yönetim olarak ihtiyaç duyulan bilgi ve belgelerin Birlik arşivinde bulunmasında zorluklarla karşılaşmıştır. Bunun nedenleri, Birlik arşivinin çok karmaşık ve düzensiz olması, bir diğer nedeni de geçmişte Birlik arşivinden alınan bazı evrakların yerine konmaması olarak tespit edilmiştir.

Bu gibi durumlarla bir daha karşılaşmamak, Birlik kurumsal hafızasının yerleşik bir sisteminin temini adına, arşivimizin dijital hale getirilmesi çalışmaları yapılmış, ihtiyaç duyulan eksik evraklar Kamu,Kurum, kuruluş ve kişilerden temin edilerek tamamlanmaya çalışılmış, tüm evraklar dijital olarak taranmış, evrakların dijital kopyaları oluşturularak e-arşiv oluşturulmuştur. E-arşiv sistemi oluşturulduktan sonra birlik kayıtlarına giren ve çıkan tüm evrakların anında taranarak elektronik kopyası oluşturulmakta ve arşivlenmektedir.

Geleceğe Dair Planlarımız

Davaların kazanılması ve planlarımız üzerindeki hukuksal problemlerin kalkmasının akabinde, sorunsuz olarak inşaat ruhsatlarımızı alabilecek duruma gelmiş oluyoruz. Birlik anasözleşmesi çerçevesinde kuraları çekilmiş villa parsellerinin kooperatiflere devredilmesi çalışmaları yapılarak Genel Kurula sunulacaktır. Bu konuda Birlik yönetimi olarak daha önce deklere ettiğimiz düşüncelerimiz hususunda kararlılığımız devam etmektedir.

Ayrıca; inşaat faaliyetleri için ihtiyaç duyulan suyun temini, doğrultusunda jeofizik yöntemlerle proje alanımızda su aranacak ve bulunacak yeraltı suyu ile inşaatlarımızın yürütülmesi amaçlanmaktadır. Bununla ilgili



sahada ön çalışmalar yapılmıştır. Su olması muhtemel noktalar belirlenmiş olup arama çalışmaları için gerekli teknik şartnameler hazırlanmış en kısa zamanda bu çalışmalara başlanılacaktır.

Yeraltı suyu arama çalışmalarımızın akabinde bulunacak suyun çıkarılması ve dağıtılması ile ilgili maliyetler ve iş programı hazırlanarak ilk genel kurulda genel kurulun, kooperatif yönetici ve delegelerinin bilgisine sunulacak ve seçilecek yönetim kurulunun yetkilendirilmesi istenecektir.

Bununla birlikte, yine her türlü inşaat faaliyetleri ve çalışanlar için ihtiyaç duyulan şantiye elektrik enerjisinin temini noktasında ilgili kurum, ile iletişime geçilmiş, enerjiyi inşaat ruhsatları alındıktan sonra inşaat ruhsatlarına bağlı olarak proje alanı sınırına kadar getirebileceklerini, proje alanındaki dağıtım bu aşamada karışamayacaklarını, ancak binalar tamamlanıp iskana hazır hale geldiği zaman saha içi dağıtım kurumlarınca değerlendirmeye alabileceklerini ifade etmişlerdir.

Bu vesile ile ilgili enerji dağıtım şirketinin enerjiyi ulaştırdığı noktadan itibaren inşaatlar için ihtiyaç duyulan saha içi dağıtım enerji hatları projelendirme çalışmaları başlatılmıştır. Enerji hatlarının yapımı ile ilgili maliyetler hazırlanarak Birlik olağan genel kurulumuzda kooperatif yöneticilerinin ve kooperatif delegelerin bilgisine sunulacak ve seçilecek yönetim kurulunun yetkilendirilmesi istenecektir.

Her kooperatifin kendi parsellerine ulaşabilmesi için kalan yolların da açılması noktasında her türlü hazırlıklar, maliyet çalışmaları yapılmış, Birlik Genel Kurulunun kalan yolların yapılması yönünde karar alması ve yetki vermesi halinde hemen çalışmalara başlanabilecektir.

Saygıdeğer Ortağımız,

Gerçeklerle örtüşmeyen, pratikte karşılığı olmayan söylemlerle çok zaman kaybettik. Ruhen ve zihnen çok yorulduk. Birlik yönetimimiz göreve geldiği günden beri ortak aklı oluşturma gayreti içerisinde herkesle görüşerek dağılımlıklarımızı gidermek ve "Biz" olabilmek için sabırla, azimle, bıkmadan, yılmadan herkesle görüşmeye devam etmektedir.

Bu amaçla, mevcut Birlik yönetimimiz 2025 yılı içerisinde Birlik eski başkanları Sayın Osman KURT, Sayın İlyas ŞİRİN, Sayın Arif KORKMAZ ve Sayın Recai KESİMAL ile bir araya gelerek değerlendirmeleri ve önerileri alınmış, mevcut kooperatif yöneticileri ile istişare toplantıları da yaparak, yol haritamızı belirleme noktasında ortak aklı oluşturma çalışmalarımız olmuştur. Bu tür görüşmeler devam etmektedir.

Ayrıca, bilgi kirliliğini önlemek ve şeffaflık adına, ortaklarımızın kaynağından bilgi sahibi olmalarını sağlamak için duyurular yapılmış, her Cuma ortaklarımız birlik merkezine davet edilmiştir.

Katılım sağlayan ortaklarımıza çalışmalar hakkında bilgilendirme yapılarak, soruları ilk ağızdan cevaplandırılmıştır. Bilgilendirme toplantıları her cuma periyodik olarak devam etmektedir.

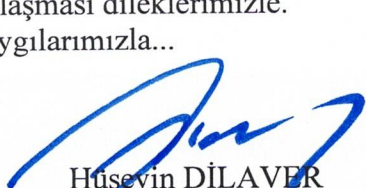
Kişilerin değil, esasların etrafında birleşerek "Biz" olmak bu projenin başarısı için en önemli kriterimizdir.

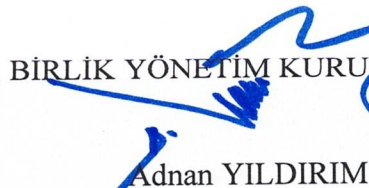
Sürekli Birlik ve Yönetimi aleyhine tezviratta bulunan, gerçeklerle örtüşmeyen söylemlerle zihin bulandıran, basit konularla işlerimize ket vurmaya çalışan delege ve kooperatif yöneticisi arkadaşlarımızın, enerjilerini projenin çözümünde harcamaları hiç şüphesiz projenin ve camiamızın lehine olacaktır.

Kaybedilen zamanın telafisi mümkün değildir. Ancak bundan sonra zamanı en iyi şekilde kullanma adına öngörü ve projelendirmelerle muhtemel sorunları önceden tespit etmek, sorunların çözümlerini Birlik Genel Kurulumuzun taktirine sunarak hızlı ve sağlıklı kararlar alabilmesini sağlama adına tüm enerjimizle projemizin selamete kavuşmasına harcamaktayız.

Sağlık, sıhhat temennilerimizle, projemizin ileriye dönük kazandırdığımız ivme ile yol almasını ve başarıya ulaşması dileklerimizle.

Saygılarımızla...


Hüseyin DİLAVER
Başkan Vekili


Adnan YILDIRIM
Başkan Vekili


Hüseyin ERKEN
Başkan